Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (Felda) lwn Ramli bin Abdul Rahman dan lain-lain dan satu lagi rayuan

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO D-01–399 TAHUN 2011 DAN D-01–400 TAHUN 2011
AZIAH ALI, ABDUL AZIZ AB RAHIM DAN VARGHESE GEORGE HHMR
4 APRIL 2014

Kontrak — Perjanjian — Perjanjian peneroka — Peneroka Rancangan Felda menandatangani Perjanjian Peneroka untuk memajukan penanaman kelapa sawit sebelum dokumen hak milik tanah dikeluarkan — Peneroka membuat caruman bulanan terhadap Tabung Tanam Semula ('TTS') — Sama ada peneroka memungkiri perjanjian dengan menanam semula tanpa mengikut arahan perayu — Sama ada peneroka terikat dengan perjanjian penerokaan selepas mendapat hak milik tanah — Sama ada peneroka berhak mengeluarkan wang TTS — Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ss 12(1) & 47

Tafsiran Statut — Prinsip-prinsip pentafsiran — Undang-undang khusus mengatasi peruntukan undang-undang am — Peruntukan Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 mengatasi peruntukan Kanun Tanah Negera berkenaan pembangunan dan milikan tanah berkelompok

Undang-Undang Tanah — Pemilikan — 'Occupation in expectation of title' — Rancangan pembangunan tanah berkelompok FELDA — Syarat-syarat pemilikan berdasarkan peruntukan Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 dan Kanun Tanah Negara — Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ss 10(1)(b) & 12(1)

Plaintif-plaintif / responden-responden ('responden') adalah peneroka-peneroka Rancangan Felda ('Rancangan Felda tersebut'). Mereka telah menandatangani tiga perjanjian dengan defendan-defendan / perayu-perayu ('perayu'), iaitu Perjanjian Peneroka, Perjanjian Tambahan dan Perjanjian Pindaan ('perjanjian tersebut') untuk memajukan kawasan penanaman pokok-pokok kelapa sawit ('Tanah Rancangan tersebut') dalam Rancangan Felda. Hak milik bagi Tanah Rancangan tersebut telah dikeluarkan kepada mereka. Responden telah membuat caruman di bawah klausa 6 Perjanjian Tambahan melalui potongan bulanan dari hasil jualan sawit bagi bayaran terhadap Tabung Tanam Semula ('TTS') yang diurus dan dilaburkan oleh perayu selama lebih kurang 18 tahun yang berakhir pada 31 Disember

1998. Berdasarkan perjanjian tersebut, caruman responden itu akan dilabur oleh perayu dan semua faedah/keuntungan akan disatukan sebagai sebahagian wang TTS. Responden mengatakan bahawa mereka telah memohon untuk mengeluarkan wang daripada TTS untuk tujuan tanam semula tetapi permohonan mereka tidak dilayan oleh perayu. Oleh itu, mereka telah memfailkan tindakan terhadap perayu untuk mendapat kembali wang TTS tersebut. Responden mendakwa mereka tidak lagi terikat dengan mana-mana perjanjian yang telah dibuat dengan perayu sebelum mereka mendapat hak milik. Responden mendakwa bahawa setelah mendapat hak milik, Tanah Rancangan tersebut adalah menjadi hak mereka; oleh itu mereka boleh menanam semula tanpa mengikut arahan tanaman semula yang dikeluarkan oleh perayu. Salah satu sebab kenapa permohonan responden untuk mengeluarkan wang daripada TTS tidak dilayan oleh perayu adalah kerana responden gagal untuk mematuhi tatacara tanaman semula yang ditetapkan oleh perayu. Responden tidak memotong atau menebang pokok-pokok sawit yang telah tua terlebih dahulu sebelum tanaman semula dibuat sedangkan ini merupakan salah satu syarat yang telah ditetapkan oleh perayu melalui garis panduan tanam semula yang dikeluarkan kepada responden. Perayu mengatakan responden adalah terikat dengan perjanjian tersebut dan juga dengan arahan dan garis panduan yang dikeluarkan oleh perayu dari masa ke semasa. Perayu juga mengatakan bahawa caruman TTS telah digunakan untuk kos aktiviti-aktiviti peneroka termasuk aktiviti responden yang menanam tanaman kelapa sawit seperti yang diperuntukkan di dalam klausa 6(2)(b) dan klausa 10 Perjanjian Tambahan. Oleh itu, responden tidak berhak untuk menuntut wang caruman TTS tersebut. Isu-isu yang timbul untuk diputuskan adalah: (i) sama ada responden terikat dengan perjanjian tersebut dan juga surat arahan dan garis panduan yang dikeluarkan oleh perayu dari masa ke masa setelah hak milik Tanah Rancangan tersebut dikeluarkan kepada responden; dan (ii) adakah responden berhak menuntut bayaran balik caruman TTS tanpa memenuhi syarat-syarat pendahuluan dan garis panduan perayu tentang tanaman semula dan selepas hak milik telah dikeluarkan. Mahkamah Tinggi telah membenarkan tuntutan responden. Hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') berpandangan, apabila Tanah Rancangan tersebut diberi hak milik kepada responden, maka Tanah Rancangan tersebut tidak lagi tertakluk kepada s 12(1) Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 atau Land (Group Settlement Areas) Act 1960 ('GSA'). Sebaliknya Tanah Rancangan tersebut adalah tertakluk kepada s 47 GSA. Oleh itu, HMT berpandangan perjanjian tersebut terhenti berkuat kuasa ke atas responden selepas Tanah Rancangan tersebut diberimilik kepada responden; dan secara mutatis mutandis kedudukan yang sama terpakai kepada surat-surat

arahan dan garis-garis panduan yang dikeluarkan oleh perayu kepada responden. Perayu telah membawa rayuan ini terhadap keputusan tersebut.

Diputuskan, membenarkan rayuan-rayuan dengan kos sebanyak RM50,000:

(1) GSA adalah suatu Akta Parlimen yang diwujudkan khusus bagi maksud pembangunan dan pemilikan tanah berkelompok. Oleh itu, GSA merupakan satu undang-undang khusus mengenai pembangunan dan pemilikan tanah. Sekiranya pihak berkuasa hendak menguruskan tanah-tanah yang diberi milik seperti yang berlaku dalam kes ini tanpa apa-apa pertimbangan yang lain dari segi pengurusannya, maka tidaklah perlu diadakan suatu undang-undang khusus seperti GSA. Pemberimilikan tersebut boleh dilaksanakan dengan hanya berdasarkan kepada peruntukan-peruntukan yang sedia ada di dalam Kanun Tanah Negara ('KTN'). Maka, pemberian hak milik tanah-tanah di bawah Rancangan Penempatan Berkelompok ('RTB') seperti dalam kes ini hendaklah dilihat bukan sahaja dari sudut peruntukan-peruntukan di dalam KTN, tetapi ia juga perlu dilihat dari sudut peruntukan-peruntukan di bawah GSA (lihat perenggan 36).

(2) Peserta-peserta RTB di bawah GSA adalah mereka yang terpilih. Syarat utama penyertaan mereka ialah mereka hendaklah menandatangani perjanjian untuk menyertai RTB di bawah GSA dengan perayu. Maka, terdapat dua jenis hubungan antara perayu dan responden. Pertama ialah hubungan kontraktual berdasarkan kepada perjanjian dan kedua ialah hubungan berkaitan dengan syarat-syarat pemilikan RTB yang diberikan kepada responden berdasarkan peruntukan-peruntukan GSA dan KTN (lihat perenggan 37).

(3) Tanah-tanah yang di*warta*kan di dalam RTB ini adalah tanah kerajaan dan di*warta*kan sebagai Tanah Pembangunan Persekutuan yang diuruskan oleh perayu. Menurut peruntukan KTN, tanah kerajaan tidak boleh diduduki kecuali jika telah diberi hak milik ataupun diberi lesen pendudukan sementara (TOL). Dari sudut inilah s 12(1) GSA, konsep 'occupation in expectation of title' itu harus diertikan iaitu ia merupakan suatu kebenaran untuk responden yang terpilih untuk menduduki tanah Kerajaan yang telah di*warta*kan sebagai Tanah Rancangan Pembangunan Persekutuan sehingga hak milik dikeluarkan. Ini selaras dengan peruntukan s 10(1)(b) GSA. Kebenaran untuk menduduki tanah tersebut dibuat dengan memasukkan nama-nama peserta di dalam senarai daftar pegangan seperti yang diperuntukkan di bawah s 12(1) GSA (lihat perenggan 38).

(4) GSA tidak dengan jelasnya memperuntukkan mengenai pengurusan penanaman sawit di atas tanah-tanah yang diperuntukkan kepada responden. Sebaliknya, perkara ini diperuntukkan melalui perjanjian tersebut yang ditandatangani di antara responden dan perayu. Ini

merupakan hubungan kontraktual di antara responden dan perayu. Perjanjian tersebut adalah merupakan syarat utama untuk responden menyertai Tanah Rancangan yang diurus oleh perayu. Sekiranya mana-mana responden enggan menandatangani perjanjian tersebut, maka responden tersebut tidak akan dipilih untuk menjadi peneroka atau peserta RTB (lihat perenggan 41).

(5) Seksyen 17(a) GSA memperuntukkan bahawa hendaklah tersirat di dalam setiap dokumen hak milik syarat dan tanggungan yang mengatakan bahawa keseluruhan kawasan pegangan selain daripada bahagian yang digunakan untuk tujuan residential hendaklah ditanam sepenuhnya dengan tanaman yang bersesuaian pada tarikh yang ditetapkan oleh pemungut dan hendaklah selepas itu dijaga dan ditanam mengikut 'rules of good husbandry'. Seksyen 25(2)(b), (d) dan (e) GSA memperuntukkan iaitu hendaklah terdapat syarat yang tersirat yang mengatakan bahawa pemegang-pemegang kawasan-kawasan yang telah ditetapkan itu untuk melakukan beberapa perkara jika dikehendaki. Perkara-perkara itu termasuklah membersihkan mana-mana bahagian atau keseluruhan pegangan dan ditanam dengan tanaman yang bersesuaian mengikut masa dan cara yang diarahkan oleh pemungut dari masa ke semasa. Pemungut juga boleh mengeluarkan arahan untuk penyelenggaraan, membaja dan menanam semula, jika perlu. Terdapat juga syarat yang tersirat yang menghalang pemegang daripada menoreh mana-mana pokok getah atau menuai mana-mana tanaman yang ditanam di atas tanah pegangan tersebut sehingga pemungut telah mengesahkan bahawa tanaman atau getah tersebut telah matang. Maka, dapat dilihat bahawa pengurus-pengurus RTB, yang terdiri daripada pegawai-pegawai yang dilantik oleh perayu, boleh mengeluarkan apa-apa arahan atau garis panduan berkaitan dengan penanaman ataupun penanaman semula tanaman-tanaman di kawasan-kawasan tanaman yang telah diperuntukkan kepada responden sama ada responden menduduki kawasan tanaman tersebut 'in occupation of title' ataupun setelah diberikan hak milik (lihat perenggan 43–44).

(6) Seksyen 47(3) GSA memperuntukkan bahawa syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan yang diendors di atas dokumen hak milik, hendaklah terus mengikat Tanah Rancangan tersebut sehingga ianya dipinda atau dibatalkan menurut s 47(4) dan hendaklah disifatkan sebagai syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan yang ditetapkan di bawah KTN. Sehubungan dengan ini, setiap dokumen hak milik yang telah dikeluarkan kepada setiap responden telah diendoskan dengan syarat nyata bahawa tanah-tanah tersebut adalah tertakluk kepada GSA (lihat perenggan 46).

(7) Di bawah klausa 2, 5 dan 8 Perjanjian Peneroka; klausa 10, 13, 16, 18 dan 24 Perjanjian Tambahan dan klausa 2 dan klausa 5 Perjanjian

Pindaan, responden telah bersetuju untuk mengerjakan Tanah Rancangan mengikut arahan-arahan yang dikeluarkan oleh perayu. Responden juga bersetuju untuk mematuhi semua peraturan dan undang-undang kecil yang dibuat di bawah GSA (lihat perenggan 47).

(8) Selagi responden menduduki Tanah Rancangan tersebut yang tertakluk kepada GSA, walaupun telah diberi hak milik, perjanjian tersebut masih berkuat kuasa ke atas responden dan mengikat Tanah Rancangan tersebut. Maka, pengeluaran wang daripada TTS untuk tujuan tanam semula hanya boleh dikeluarkan mengikut syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh perayu menerusi garis panduan mengenai pengeluaran wang tersebut yang berkaitan dengan tanaman semula sawit (lihat perenggan 48 & 50).

[English summary

The plaintiffs/the respondents were settlers of the Felda Plan ('the Felda Plan'). They had executed three agreements with the defendants/the appellants, namely, the settler agreement, additional agreement and amended agreement ('the said agreements') to develop the area for the planting of palm trees ('the said planned land') in the Felda Plan. The titles for the said planned land were issued to them. The respondent had made contributions under cl 6 of the additional agreement from the monthly deduction of sale profits of palm towards the payment of Re-planting Fund ('RPF') which was managed and invested by the appellant for not less than 18 years which ended on 31 December 1998. Based on the agreement, the respondent's contribution would be invested by the appellant and all the interest/profit would be combined as part of the RPF's monies. The respondent submitted that they had applied to withdraw monies from the RPF for the purpose of re-planting but their application was not entertained by the appellant. Therefore, they had filed their action against the appellant to gain back the RPF monies. The respondent alleged that they were no longer bound by any agreements made with the appellant before they obtained the title. The respondent averred that after obtaining the title, the planned land would be theirs; therefore they had re-planted without complying with the re-planting order issued by the appellant. One of the reasons why the respondent's application to withdraw monies from the RPF was not entertained by the appellant was because the respondent failed to comply with the method of re-planting laid out by the appellant. The respondent did not cut down the old oil palm trees first before re-plantation was carried out when this was one of the conditions fixed by the appellant by virtue of the re-planting guidelines issued by the respondent. The appellant argued that the respondent was bound to the said agreement and also the directives and guidelines issued by the appellant from time to time. The appellant also submitted that the RPF contribution was utilised for settling activities costs including the respondent's re-planting oil palm activities as provided under cll 6(2)(b) and cl 10 of the additional agreement. Therefore,

the respondent was not entitled to claim for the said RPF monies. The issues that arose for determination were: whether the respondent was bound to the said agreement and the directive letters and guidelines issued by the appellant from time to time after the planned land title was issued to the respondent; and was the respondent entitled to claim for the re-payment of the RPF contribution without satisfying the appellant's pre-requisites and guidelines on the re-planting and after the title was issued. The High Court allowed the respondent's claim. The High Court judge ('HCJ') opined that when the planned land title was given to the respondent, the planned land was no longer subject to s 12(1) of the Land (Group Settlement Areas) Act 1960 ('GSA'). In contrast, the planned land was subject to s 47 of the GSA. Therefore, the HCJ was of the opinion that the agreement stopped being enforceable on the respondent after the planned land was alienated to the respondent; and by mutatis mutandis, the same position applied to the directive letters and guidelines issued by the appellant to the respondent. The appellant brought forth the present appeal against the said decision.

Held, allowing the appeals with costs of RM50,000:

(1) The GSA was an Act of the Parliament enacted specifically for the developing and ownership of group settlements. Therefore, the GSA was a specific law on the developments and ownership of land. If the authorities wanted to deal with the alienated lands as what had transpired in this case, without any consideration other than from the aspect of its management, there was therefore no need for specific laws such as the GSA. The said alienation could be executed only based on the prescribed provisions in the National Land Code ('NLC'). Hence, the alienation of lands under the Group Settling Plan ('GSP') in this case must not only be viewed from the provisions in the NLC but also from the point of view of other provisions under the GSA (see para 36).

(2) The GSP participants under the GSA were those that were chosen. The main requirement for their participation was that they must execute an agreement to participate in the GSP under the GSA with the appellant. Hence, there were two types of relationship between the appellant and the respondent. The first was a contractual one based on the agreement and the second was relationship of the conditions of ownership of GSP granted by the respondent based on the provisions of GSA and the NLC (see para 37).

(3) The lands *gazetted* under the GSP were government lands and were *gazetted* as Developing Land of the Federation managed by the appellant. According to the provisions of the NLC, government's land could not be occupied unless it was alienated or given a temporary occupation license ('TOL'). From this view, s 12(1) of the GSA, the concept 'occupation in expectation of title' must mean that it was a permission for the

respondent to be chosen to occupied the government's land gazetted as Developing Planned Land of the Federation until the title was issued. This was in accordance to the provision under s 10(1)(b) of the GSA. The permission to occupy the said land was made by keying in the name of the participants in a register of holding as provided under s 12(1) of the GSA (see para 38).

(4) The GSA clearly provided about the management of re-planting of oil palm on the lands provided by the respondent. On the contrary, this matter was provided for under the agreement executed between the respondent and the appellant. This was a contractual relationship between the respondent and the appellant. The said agreement was the main requirement for the respondent to participate in the planned land managed by the appellant. If any of the respondents refused to execute the said agreement, the respondent could not be chosen as the settler of the participant of RTB (see para 41).

(5) Section 17(a) of the GSA provided that it must be expressed in every title document, the conditions and liabilities which stipulated that all the holding areas aside from the area used for residential purpose must be fully-planted with plants that were appropriate with the date fixed by the collector and must, after that, be taken care of and planted in accordance with 'rules of good husbandry'. Section 24(2)(b),(d) and (e) of the GSA provided that there must be express term that stipulated that holders of the areas fixed must carry out a few activities if required. Activities required include cleaning any areas or all the holdings and planting them with plants which were appropriate with the time and method instructed by the collector from time to time. The collector could also issue orders for maintenance, fertilise and re-planting, if necessary. There were also express terms that deter the holders from tapping any rubber trees or harvesting any plants planted on the said holding land until the collector could confirm that the plants or rubber had matured. Hence, it could be seen that the managers of GSP, which were made of officers appointed by the appellant, could issue any orders or guidelines in relation to the planting or re-planting of the plants at the plantation area provided by the respondent whether the respondent occupied the said plantation area 'in occupation of title' or after being given the title (see para 43–44).

(6) Section 47(3) of the GSA provided that the express terms and encumbrances of interest endorsed in the title documents, must continue to bind the said planned land until it was amended or quashed under s 47(4) and must be deemed as express terms or encumbrances of interest as stipulated under the NLC. In relation to this, every document issued to every respondent must be endorsed with the express term that the lands were subject to the GSA (see para 46).

(7) Under cll 2, 5 and 8 of the settlement agreement; cll 10, 13, 16, 18 and

24 of the additional agreement and cll 2 and 5 of the amended agreement, the respondent agreed to carry out works on the planned land under the orders issued by the appellant. The respondent also agreed to comply with the rules and by-laws made under the GSA (see para 47).

(8) So long as the respondent occupied the planned land which was subject to the GSA, even after alienation, the agreement would still be enforceable upon the respondent and binding on the said planned land. Hence, the withdrawal of monies from the RPF for the purpose of re-planting could be issued in accordance with the terms laid out by the appellant by virtue of the guidelines on the withdrawal of monies pertaining re-planting of oil palm (see para 48 & 50).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pemilikan secara am, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2013 Reissue) perenggan 4011–4028.

Untuk kes-kes mengenai perjanjian secara am, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2013 Reissue) perenggan 2944–3004.

Kes-kes yang dirujuk

Chia Yan Tek & Anor v Ng Swee Kiat & Anor [1997] 3 MLJ 717; [1997] 4 CLJ 535, MR (dirujuk)

Salikin bin Supian & 11 yang lain v Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (Felda) Guaman Sivil No 22–120 Tahun 2006 (tidak dilaporkan) (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 s 30

Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 (Akta 530) ss 4, 5, 10, (1)(b), 11(3), (4), 12, 12(1), 17(a), 25(2), 25(2)(b), (c), (d), (e), 38(1), (2)(c), (d), 47, 47(3), (4), 104, Jadual Kedua

Kanun Tanah Negara s 47

Rayuan daripada: Guaman Sivil No 22–74 Tahun 2004 (Mahkamah Tinggi, Kota Bharu)

Kulasegaran Sabaratnam (Rajendra Kulasegaran dan Muhamad Aqasha bin Mohd Yusoffi bersamanya) (Ranjit Thomas & Kula) bagi pihak perayu.

Wan Rohimi bin Wan Daud (Mohd Faizi bin Che Abu dan Asmadi bin Abu Bakar bersamanya) (Wan Rohimi dan Asmadi) bagi pihak responden.

Abdul Aziz Ab Rahim HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah):

RINGKASAN FAKTA KES

[1] Terdapat dua rayuan di hadapan kami. Pertama ialah Rayuan Sivil No

D-01–399 Tahun 2011. Rayuan ini melibatkan 25 orang responden yang menuntut bayaran jumlah prinsipal Tabung Tanam Semula berjumlah RM208,506.91 (rujuk writ saman terpinda dan penyata tuntutan terpinda di ms 45 rekod rayuan jilid (1)). Kedua ialah rayuan Rayuan Sivil No D-01–400 Tahun 2011 dan melibatkan 96 orang responden yang menuntut bayaran jumlah prinsipal Tabung Tanam Semula berjumlah RM955,582.70 (rujuk kepada writ saman terpinda dan penyata tuntutan terpinda di ms 45 rekod rayuan jilid (1)). Kedua-dua rayuan ini berbangkit daripada dua guaman sivil di Mahkamah Kota Bharu Kelantan iaitu Guaman Sivil No 22–74 Tahun 2004 dan Guaman Sivil No 22–57 Tahun 2004, masing-masing. Kedua-dua guaman sivil tersebut telah digabungkan melalui perintah bertarikh 27 Disember 2007 dan dibicarakan serentak.

[2] Tuntutan plaintif-plaintif/responden-responden (responden) di dalam kedua-dua Guaman Sivil (22–74 Tahun 2004 dan 22–57 Tahun 2004) tersebut terhadap defendan/perayu (perayu) ialah untuk mendapatkan kembali wang caruman Tabung Tanam Semula ('TTS') yang diurus dan dilaburkan oleh perayu selama lebih kurang 18 tahun yang berakhir pada 31 Disember 1998.

[3] Pada 14 Disember 2011 Mahkamah Tinggi di Kota Bharu telah membenarkan tuntutan responden. Kedua-dua rayuan ini adalah rayuan perayu terhadap keputusan tersebut.

KES RESPONDEN

[4] Responden adalah peneroka-peneroka Rancangan Felda Kemahang 1 dan Felda Kemahang 2, Tanah Merah ('Rancangan Felda tersebut'). Mereka telah menandatangani tiga perjanjian dengan perayu iaitu perjanjian peneroka (eksh P1 (D33)), perjanjian tambahan (eksh D34) dan perjanjian pindaan (eksh D35) (secara kolektif dirujuk sebagai perjanjian tersebut) untuk memajukan kawasan penanaman pokok-pokok kelapa sawit ('tanah rancangan tersebut') dalam Rancangan Felda tersebut. Hak milik bagi tanah rancangan tersebut telah dikeluarkan kepada mereka.

[5] Responden telah membuat caruman di bawah klausa 6 perjanjian tambahan (D34) melalui potongan bulanan dari hasil jualan sawit bagi bayaran terhadap TTS Rancangan Felda tersebut sejak 18 tahun yang lalu.

[6] Berdasarkan perjanjian tersebut, caruman responden itu akan dilabur oleh perayu dan semua faedah/keuntungan akan disatukan sebagai sebahagian wang TTS. Oleh itu, responden mendakwa mereka berhak mendapat kembali wang caruman tersebut setelah hak milik tanah rancangan tersebut

dikeluarkan kepada mereka.

KES PERAYU

[7] Perayu mengatakan responden adalah terikat dengan ketiga-tiga perjanjian tersebut dan juga dengan arahan dan garis panduan yang dikeluarkan oleh perayu dari masa ke semasa.

[8] Perayu juga mengatakan caruman TTS telah digunakan untuk kos aktiviti-aktiviti peneroka termasuk aktiviti responden yang menanam tanaman kelapa sawit seperti yang diperuntukkan di dalam klausa 6(2)(b) dan klausa 10 perjanjian tambahan.

[9] Oleh itu, responden tidak berhak untuk menuntut wang caruman kerana telah diberikan.

ISU UNTUK DIPUTUSKAN

[10] Ada dua isu yang perlu diputuskan dalam kes ini. Isu pertama ialah sama ada responden terikat dengan ketiga-ketiga perjanjian tersebut dan juga surat arahan dan garis panduan yang dikeluarkan oleh perayu dari masa ke masa setelah hak milik tanah rancangan tersebut dikeluarkan kepada responden; dan kedua, adakah responden berhak menuntut bayaran balik caruman TTS tanpa memenuhi syarat-syarat pendahuluan dan garis panduan defendan tentang tanaman semula dan selepas hak milik telah dikeluarkan?

KEPUTUSAN DAN DAPATAN HAKIM MAHKAMAH TINGGI

[11] Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana telah membenarkan tuntutan responden seperti yang terdapat dalam penyataan tuntutan terpinda responden dengan kos. Hakim Mahkamah Tinggi mendapati responden telah membuat caruman TTS sejak 18 tahun yang lalu iaitu dari mula-mula mengusaha tanah rancangan tersebut. Hakim Mahkamah Tinggi juga mendapati semua responden telah diberikan surat hak milik seperti yang dibuktikan melalui ikatan fakta yang dipersetujui di ikatan C dan ikatan J dan juga oleh keterangan SD8, saksi perayu. Hakim Mahkamah Tinggi berpandangan apabila tanah rancangan tersebut diberi hak milik kepada responden, maka tanah rancangan tersebut tidak lagi tertakluk kepada s 12(1) Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 (Akta 530) atau Land (Group Settlement Areas) Act 1960 ('GSA'). Sebaliknya tanah rancangan tersebut adalah tertakluk kepada s 47 Akta yang sama. (Nota di dalam rayuan ini pihak-pihak telah bersetuju bahawa rujukan kepada s 47 Kanun Tanah Negara (KTN) di dalam penghakiman hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana adalah satu kesilapan. Rujukan yang dimaksudkan sebenarnya ialah kepada s 47 GSA). Oleh itu Mahkamah Tinggi

berpandangan perjanjian tersebut terhenti berkuat kuasa ke atas responden selepas tanah rancangan tersebut diberi milik kepada responden; dan secara mutatis mutandis kedudukan yang sama terpakai kepada surat-surat arahan dan garis-garis panduan yang dikeluarkan oleh perayu kepada responden. Mahkamah Tinggi juga menegaskan Felda (perayu) ditubuhkan untuk membantu peneroka seperti responden dan bukan sebaliknya.

RAYUAN INI — HUJAHAN RESPONDEN

[12] Responden berhujah bahawa caruman TTS dipotong terus oleh perayu daripada hasil tuaian dan jualan buah sawit setiap bulan yang diperolehi oleh responden. Potongan caruman ini berlangsung selama lebih kurang 18 tahun bermula pada tahun 1981 sehingga berakhir pada 31 Disember 1998. Dana TTS ini diwujudkan untuk membantu responden membiayai penanaman semula sawit mereka selepas pokok-pokok sawit yang telah tanam berumur lebih daripada 20 tahun dan sudah tidak lagi ekonomik untuk diusahakan. Caruman bulanan kepada TTS adalah wajib; dan TTS ini diurus oleh perayu untuk kepentingan dan kegunaan responden. Apabila TTS ini tidak digunakan untuk membiayai kos tanaman semula, ianya akan dilaburkan oleh perayu sehingga ianya diperlukan untuk pembiayaan tanam semula oleh responden.

[13] Adalah fakta dipersetujui antara pihak-pihak bahawa setiap responden telah mencarum kepada TTS pada kadar RM3.34 seekar (iaitu lebih kurang RM46.76 sebulan bagi ladang sawit berkeluasan 14 ekar) bagi tempoh 1981 hingga 31 Disember 1984 dan bagi tempoh 1984 hingga 31 Disember 1998 caruman bulanan yang dikenakan dan dipotong daripada setiap responden adalah pada kadar RM4 seekar (iaitu lebih kurang RM56 sebulan untuk keluasan ladang yang sama).

[14] Oleh itu responden berhujah, berkaitan dengan TTS ini, perayu adalah pemegang amanah (*trustee*) sahaja dan kaedah caruman kepada TTS ini adalah bersamaan dengan caruman statutori oleh KWSP untuk membantu pekerja selepas umur bersara. Seterusnya dihujahkan, pada semua masa yang material wang dalam TTS adalah wang milik responden-responden dan harus dikembalikan kepada responden jika tidak digunakan untuk pembiayaan tanaman semula tanah rancangan tersebut.

[15] Responden berhujah apabila pokok-pokok sawit mereka telah mencapai umur tua iaitu melebihi 20 tahun dan tidak ekonomik lagi untuk diusahakan responden mula menyemai biji-biji benih sawit di nurseri persendirian milik responden. Biji-biji benih yang disemai ini dibeli oleh responden daripada pusat penyelidikan Tun Razak, Sungei Tekan, Pahang.

Selepas anak-anak sawit yang disemai itu berumur setahun, responden mula menanam semula secara persendirian tanpa melibatkan perayu. A

[16] Aktiviti tanam semula ini bermula daripada tahun 2002 hingga 2003. Kaedah yang digunakan oleh responden ialah kaedah *underplanting* iaitu anak-anak sawit tersebut akan ditanam di celah-celah pokok sawit tua dan proses penjarangan (iaitu menebang atau meracun pokok-pokok sawit tua secara berperingkat) dilakukan dari masa ke semasa mengikut keperluan tumbesaran anak-anak sawit yang telah ditanam itu. Hanya selepas pokok-pokok sawit baru yang ditanam semula tersebut mencecah umur empat tahun dan mengeluarkan hasil barulah semua pokok-pokok sawit yang tua dimusnahkan. Fakta ini dijelaskan oleh saksi responden SP3 di dalam keterangannya. B C

[17] SP1 dalam keterangannya mengatakan pada masa responden mula menjalankan aktiviti tanam semula, responden telah menuntut daripada perayu untuk mengeluarkan wang caruman TTS. Katanya lagi tuntutan dibuat secara lisan melalui perjumpaan dengan pegawai-pegawai perayu dan juga dengan menghantar memorandum kepada perayu. D

[18] Namun begitu, tuntutan responden ini tidak dilayan oleh perayu. Pada 29 April 2004, perayu telah mengeluarkan Pekeliling No TPB — OPERASI 4/2004 (Pekeliling 2004) yang ditandatangani oleh Md Zin AN, Timbalan Pengarah Besar (Operasi) perayu. Pekeliling 2004 ini memperuntukkan bayaran kepada peneroka-peneroka Tanah Rancangan perayu yang menanam semula secara sendiri tanah rancangan tersebut sebanyak RM850 seekar dan bayaran ini meliputi kerja-kerja tanam semula mulai 2002 hingga 2004 sahaja dengan syarat Tanah Rancangan yang ditanam semula itu diserahkan kepada perayu untuk diuruskan. E F G

[19] Bersandarkan kepada ss 12 dan 47 GSA dan ucapan Menteri Pembangunan Luar Bandar merangkap Timbalan Perdana Menteri pada masa itu yang dirakamkan dalam *Hansard*, peguam responden berhujah tujuan GSA diwujudkan adalah untuk memberikan tanah kepada rakyat yang tidak bertanah secara bayaran tertangguh seumpama skim sewa beli. Dihujahkan lagi, setelah selesai semua hutang kepada kerajaan (iaitu perayu), hak milik akan dikeluarkan oleh pihak berkuasa negeri. Dengan pengeluaran hak milik individu kepada setiap peneroka, maka dihujahkan tanah rancangan tersebut tidak lagi menjadi hak milik Kerajaan tetapi menjadi hak milik mutlak setiap responden selaku peneroka tanah rancangan tersebut. Peguam responden menghujahkan tanah rancangan tersebut yang telah dikeluarkan dengan hak milik tidak lagi tertakluk di bawah peruntukan-peruntukan GSA. Ini adalah kerana, katanya, di bawah s 47 GSA, peruntukan-peruntukan KTN adalah terpakai kepada pegangan tanah yang telah dikeluarkan hak milik dan e*xpress* H I

condition and restrictions in interest endorsed on the document of title shall continue to run with the land until amended or rescinded … and shall be deemed to be expressed conditions and restrictions in interest imposed under the National Land Code.

[20] Peguam responden juga berhujah bahawa GSA mengandungi peruntukan-peruntukan yang memperihalkan pegangan Tanah Rancangan dalam dua keadaan. Keadaan pertama adalah memperihalkan tanah rancangan tersebut yang diduduki dan diusahakan dalam jangkaan hak milik (*occupation in expectation of title*). Seksyen 12 GSA adalah salah satu peruntukan yang memperihalkan keadaan ini. Keadaan kedua ialah pegangan Tanah Rancangan yang telah diberimilik dengan pengeluaran hak milik kepada peneroka-peneroka yang menduduki tanah tersebut. Dihujahkan oleh responden, peruntukan GSA yang terpakai dalam keadaan ini ialah s 47. Oleh itu peguam responden berhujah s 47 merupakan peruntukan 'cut-off' yang memisahkan antara pemakaian GSA dan KTN bagi tanah rancangan tersebut. Dengan itu juga dihujahkan perjanjian tersebut di antara setiap responden dengan perayu hanyalah terpakai dalam keadaan pertama sahaja iaitu *occupation in expectation of title*. Perjanjian itu tidak lagi mengikat responden dalam keadaan kedua.

[21] Peguam responden menghujahkan bahawa s 12(1) GSA merujuk kepada *occupation in expectation of title*, sebelum hak milik dikeluarkan. Apabila hak milik telah dikeluarkan maka perjanjian tersebut tidaklah terpakai dan perjanjian tersebut terhenti berkuat kuasa kerana disebabkan oleh pelaksanaan (*discharged by performance*). Seterusnya dihujahkan oleh responden kedudukan ini adalah konsisten dengan tafsiran perjanjian tersebut dibaca dengan peruntukan s 12 GSA. Dalam lain perkataan, peguam responden mengatakan apabila hak milik telah dikeluarkan maka tanah rancangan tersebut tidak lagi tertakluk kepada *occupation in expectation of title* dan oleh itu s 12 GSA tidak lagi terpakai kepada responden. Seiring dengan itu, katanya, kesemua perjanjian tersebut tidak lagi mengikat responden kerana perjanjian tersebut hanya relevan dan berkaitan dengan pegangan *occupation in expectation of title*. Sebaliknya peguam responden berhujah berdasarkan s 47 GSA, undang-undang yang terpakai kepada tanah rancangan tersebut yang telah dikeluarkan hak milik adalah KTN.

[22] Selanjutnya peguam responden telah berhujah bahawa Pekeliling-Pekeliling (Circulars) yang dikeluarkan oleh perayu khususnya eksh D9, D11, D12 dan D24 tidak lagi berkuat kuasa atau terpakai kepada responden. Katanya kesemua Pekeliling ini telah dibatalkan oleh perayu. Pembatalan Pekeliling-Pekeliling ini disahkan oleh SD8 di dalam keterangannya. Satu-satunya Pekeliling yang telah dikeluarkan oleh perayu adalah Pekeliling No 10/2010 iaitu eksh D44. Tetapi beliau berhujah

sungguhpun Pekeliling eksh D44 adalah berkenaan dengan pengeluaran wang dari TTS bagi peneroka yang menanam semula secara sendiri, Pekeliling tersebut tidak mengikat atau berkuat kuasa ke atas responden. Ini adalah kerana katanya Pekeliling eksh D44 hanya mula berkuat kuasa pada 18 Oktober 2010; dan pada masa itu responden telahpun selesai menanam semula secara sendiri (yang bermula pada tahun 2001/2002) dan pokok-pokok sawit mereka telah mula mengeluarkan hasil. Lagipun hujahnya lagi, perenggan 15 kepada Pekeliling tersebut jelas menyatakan peneroka-peneroka yang terlibat dengan Pekeliling eksh D44 adalah peneroka-peneroka yang menanam semula sendiri selepas tarikh berkuat kuasa Pekeliling tersebut iaitu 18 Oktober 2010.

[23] Peguam responden juga telah membezakan (*distinguished*) fakta kes *Salikin bin Supian & 11 yang lain v Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (Felda)* Guaman Sivil No 22–120 Tahun 2006 yang telah diputuskan oleh Mahkamah Tinggi Kuantan yang menjadi hujah perayu untuk mengatakan responden masih tertakluk kepada GSA dan perjanjian tersebut. Beliau berhujah bahawa dalam kes *Salikin*, mahkamah hanya membincangkan kedudukan peneroka dan Tanah Rancangan yang berstatus 'occupation in expectation of title' dan juga kesan Pekeliling-Pekeliling yang dikeluarkan oleh perayu keatas peneroka dalam kategori tersebut, kecuali Pekeliling No10/2010 (eksh D44) yang pada ketika itu belum lagi wujud. Lagi pun katanya dalam kes *Salikin* tiada isu yang melibatkan pengeluaran hak milik dan mahkamah dalam kes itu tidak membincangkan s 47 GSA ke atas peneroka-peneroka yang telah dikeluarkan dengan hak milik. Oleh itu katanya kes *Salikin* tidak terpakai dalam kes di sini.

[24] Akhir sekali peguam responden berhujah, perjanjian tersebut terhenti berkuat kuasa ke atas responden dengan pemakaian s 47 GSA. Untuk mencadangkan sebaliknya, beliau berhujah, adalah seperti mengatakan bahawa perjanjian tersebut tiada jangka hayat (*no life span*). Ini, hujahnya adalah bertentangan dengan s 30 Akta Kontrak 1950 dan perjanjian tersebut adalah 'void for uncertainty'.

HUJAHAN PERAYU

[25] Perayu pula berhujah bahawa peruntukan-peruntukan di dalam ketiga-tiga perjanjian tersebut (eksh D33, D34 dan D35), jelas menunjukkan responden dan tanah rancangan tersebut masih tertakluk kepada GSA walaupun hak milik telah dikeluarkan ke atas tanah rancangan tersebut. Peguam perayu yang bijaksana telah menarik perhatian kami kepada peruntukan-peruntukan berikut yang terdapat di dalam perjanjian tersebut untuk menyokong hujahnya.

[26] Pertama ialah mukadimah (*recital*) kepada perjanjian peneroka (eksh D33) (rekod rayuan jilid (6) di ms 598) yang berbunyi:

> BAHAWASANYA FELDA bercadang hendak memajukan sebidang tanah yang dinamakan Rancangan FELDA Kemahang Satu (kemudian daripada ini disebut 'Kawasan Rancangan') di daerah Tanah Merah dalam negeri Kelantan mengikut aturan Undang-Undang Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Beramai-Ramai) 1960 sebagaimana yang dipinda oleh Undang-Undang Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Beramai-Ramai)(Pindaan) 1965 (kemudian daripada ini disebut 'Undang-Undang tersebut')
>
> DAN BAHAWASANYA bagi maksud menentukan samada atau tidak seseorang itu berkelayakan sebagaimana yang tersebut di atas, FELDA akan memilih mana-mana orang yang mungkin ditentukan untuk menduduki dan menjalankan kerja-kerja yang diarahkan oleh FELDA di dalam Kawasan Rancangan.
>
> DAN BAHAWASANYA bagi maksud yang tersebut di atas, FELDA telah memilih peneroka untuk menduduki dan menjalankan kerja-kerja yang tersebut di atas di dalam Kawasan Rancangan

[27] Kedua ialah mukadimah kepada perjanjian tambahan (eksh D34) yang berbunyi:

> BAHAWASANYA mengikut perjanjian yang diperbuat antara FELDA dengan peneroka pada … hari bulan … 19 … FELDA telah membenarkan peneroka menduduki tanah yang dinamakan Rancangan FELDA Kemahang Satu (kemudian daripada ini disebut 'Kawasan Rancangan') di daerah Tanah Merah dalam negeri Kelantan mengikut aturan Undang-Undang Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Beramai-Ramai) 1960 sebagaimana yang dipinda oleh Undang-Undang Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Beramai-ramai)(Pindaan) 1965, selepas ini disebut 'Undang-Undang tersebut'.
>
> DAN BAHAWASANYA setelah tamat tempoh tersebut FELDA mendapati kerja-kerja yang dibuat oleh Peneroka memuaskan dan Peneroka tiada melanggar cara-cara dan syarat-syarat Perjanjian yang tersebut dahulu.

[28] Bersandarkan mukadimah perjanjian tersebut peguam perayu telah berhujah bahawa responden sebagai peneroka-peneroka telah bersetuju untuk menjalankan penanaman berkelompok (*group cultivation*) termasuk tanaman semula di kawasan Rancangan Felda Kemahang Satu yang dikelolakan oleh perayu, menurut arahan-arahan perayu.

[29] Perayu juga berhujah tanah rancangan tersebut telah di*gazet*kan sebagai Kawasan Pembangunan Persekutuan di bawah GSA dengan sekatan kepentingan yang diendoskan di atas surat hak milik responden. Pengisytiharan *gazet* yang bertarikh 1 Ogos 1974 itu berbunyi:

PENGISYTIHARAN KAWASAN PENEMPATAN BERAMAI-RAMAI

Pada menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh seksyen 4 Akta Tanah (Kawasan-kawasan Penempatan Beramai-ramai), 1960, Pihak Berkuasa Negeri dengan ini mengisytiharkan bahwa kawasan tanah yang duduknya di dalam jajahan tanah Merah, daerah Jedok, mukim Lawang, yang mengandungi lebih kurang 21,320 ekar dan ditanda dengan warna hitam dalam pelan yang diakukan Bilangan PG 161 disimpan di Pejabat Pengarah Ukur, Kelantan, dijadikan kawasan Penempatan Beramai-ramai dikenal sebagai kawasan Rancangan LKTP Kemahang yang akan dimajukan oleh Pihak Berkuasa Kemajuan.

(lihat Warta Kerajaan Negeri Kelantan Pemberitahuan No 336 bertarikh 1 Ogos 1974)

Sekatan kepentingan yang diendorskan di dalam setiap hak milik yang dikeluarkan untuk Tanah Rancangan kepada responden berbunyi:

SEKATAN-SEKATAN KEPENTINGAN

Tanah yang terkandung di dalam hak milik ini tertakluk kepada Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 (Akta 530). Tanah ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak secara bersendirian melainkan di pindah milik, digadai atau dipajak bersekali dengan hak milik sebagai mana tertera di bawah, selepas mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri terlebih dahulu

(lihat ms 701 & 702 rekod rayuan jilid (6) dalam Rayuan Sivil No D-01-400-11)

[30] Selain daripada itu, peguam perayu juga merujuk kepada klausa 13, 16(b) dan 24 dalam perjanjian tambahan (eksh 34) untuk menyokong hujahnya bahawa walaupun hak milik telah dikeluarkan, responden telah bersetuju untuk terus mematuhi peruntukan-peruntukan dalam GSA. Peruntukan-peruntukan yang dirujuk itu berbunyi:

13 Peneroka akan patuh kepada aturan-aturan seksyen 17 dalam Undang-Undang Tanah (Kawasan-kawasan Penempatan Beramai-ramai) 1960 sebagaimana yang dipinda dari masa ke semasa iaitu:

(a) kawasan Rancangan, lain daripada bahagian atau bahagian-bahagian yang digunakan untuk tempat kediaman sahaja oleh peneroka dan oleh mana-mana peneroka lain dalam Kawasan Rancangan, mestilah ditanam dengan sepenuhnya dengan tanaman-tanaman yang sesuai yang ditentukan oleh FELDA dan kemudian daripada itu hendaklah dijaga pada setiap masa dan ditanam mengikut peraturan-peraturan yang baik.

(b) tanaman-tanaman, selain daripada tanaman-tanaman yang sesuai yang ditentukan oleh FELDA, tiada boleh ditanam pada bila-bila masa dalam kawasan rancangan (termasuk mana-mana kawasan tertentu yang diuntukkan kepadanya mengikut Fasal 23 dalam Perjanjian itu);

(c) bahagian Kawasan Rancangan yang seluas lebih kurang 1/4 ekar itu, tiada boleh digunakan oleh peneroka untuk mendirikan apa-apa bangunan

kecuali satu bangunan yang bersama-sama dengan sambungan-sambungan digunakan semata-mata sebagai rumah kediaman oleh peneroka;

(d) peneroka tidak akan mendirikan sebarang bangunan di dalam kawasan yang dikhaskan untuk kegunaan pertanian

16 Bagi menjalankan tugas-tugas tersebut dalam Fasal 13 dalam perjanjian ini, peneroka jika dikehendaki, mestilah membuat semua atau mana-mana tugas yang tersebut di bawah ini:

(b) menjalankan dari masa ke semasa mengikut sebarang arahan Pengurus FELDA, kerja-kerja menjaga yang perlu, membaja, menanam semula, memungut hasil atau mana-mana kerja lain yang dikehendaki dijalankan dalam Kawasan Rancangan.

24 Walaupun kawasan-kawasan sebagaimana yang dinyatakan dalam Fasal 23 Perjanjian ini telah diberi Surat hak milik, peneroka bersetuju bahawa semua buah sawit yang dikeluarkan dari kawasan-kawasan tersebut terus dijual kepada kilang yang ditetapkan oleh FELDA DENGAN SYARAT kilang berkenaan tiada diharuskan membeli mana-mana buah sawit yang tiada sama mutunya dengan mutu yang diterima oleh FELDA.

[31] Peguam perayu berhujah, Mahkamah Tinggi telah khilaf kerana gagal memberi kesan kepada peruntukan-peruntukan dalam perjanjian peneroka dan perjanjian tambahan (D33 dan D34 masing yang kedua-duanya bertarikh 21 Mac 1981 dan juga peruntukan dalam perjanjian pindaan (D35).

[32] Peguam perayu juga merujuk kepada ss 4, 5, 10, 11(3) dan (4), 12(1), 12(1), 17(a), 25(2)(b), (c), (d) dan (e), 38(1), (2)(c) dan (d), s 47 serta Jadual Kedua GSA. Peruntukan-peruntukan tersebut dinyatakan di bawah ini untuk memudahkan rujukan:

Seksyen 4

4 Group settlement areas.

The State Authority may by notification in the Gazette declare any area of State land, whether or not included in a designated area, to be a group settlement area for the purposes of this Act.

Seksyen 5

5 Rural settlement areas.

(1) The State Authority may by notification in the Gazette declare any land within a group settlement area to be a rural settlement area for the purposes of this Act.

(2) Any such Gazette notification may specify the appropriate crop to be planted in accordance with the provisions of section 25(2)(c).

Seksyen 10

10 Alienation.

(1)Subject to the provisions of this Act, the Collector may, on behalf of the State Authority:

(a) Alienate any rural holding; and

(b) Permit the occupation of any rural or urban holding in expectation of title.

(2)Subject to the provisions of this Act the Director may, on behalf of the State Authority, alienate any urban holding.

seksyen 11(3) dan (4)

11 Titles and conditions.

(3)Express conditions imposed under, and conditions and obligations implied by virtue of the provisions of this Act shall run with the land and shall bind the holder thereof and shall commence to run from the date of occupation in expectation of title authorised by entry in the register of holdings or from the date of alienation, whichever is the earlier.

(4)There shall by virtue of this section be implied in every document of title to a holding the condition that a breach of or default in the observance of any of the conditions of the said document of title, whether expressed in the document or implied by this Act or by the State land law, shall render the holding liable to re-entry and the title liable to forfeiture in the manner provided in the State land law in respect of such breach or default.

Seksyen 12(1)

12 Occupation in expectation of title.

(1) Authority to occupy any land within a group settlement area in expectation of title shall be given by an entry in the register of holdings to be maintained by the Collector in Form A in the First Schedule.

Seksyen 17(a)

17 Conditions and obligations

There shall by virtue of this section by implied in every document of title to a rural holding the following conditions and obligations:

(a) the whole area of the holding, other than that part which is used for residential purposes as provided in paragraph (d) shall be brought fully under cultivation with the appropriate crops by the date specified by the Collector and shall thereafter at all times be maintained and cultivated according to the rules of good husbandry.

Seksyen 25 (2) (b), (c), (d) dan (e)

25 Implied conditions and obligations

(2) The holder shall, if so required, do all or any of the following things:

(b) clear the whole or any part of the holding in accordance with any directions of the Collector;

(c) plant with the appropriate crop the whole or any specified part of the holding at such times and in such manner as the Collector shall from time to time direct;

(d) from time to time in accordance with any directions of the Collector to carry out any necessary maintenance, fertilizing, replanting or other work required on the holding;

(e) refrain from tapping any rubber or harvesting any crop planted on the holding until the Collector shall have certified that the rubber or crop is mature.

Seksyen 38(1) dan (2)(c) dan (d)

38 Application of Parts I to VI to Federal Development areas.

(1)Notwithstanding that a Federal Development area is vested in the Development Authority, the provisions of Parts I to VI (excluding sections 3, 4, 5 and 6, section 7 (3), section 12 (2) and section 32) shall, subject to this section, apply to that area as if such area were State land.

(2)In relation to the application of the provisions aforesaid

(c) Section 10 shall apply without modification, save that the power of the Collector to permit the occupation of any rural holdings in expectation of title shall be exercisable instead by the Manager;

(d) the provisions other than those mentioned in paragraph (b) and (c) shall be read subject to the modifications specified in the Second Schedule.

Seksyen 47(3)

47 Provisions applicable to holdings under document of title.

(3)Express conditions and restrictions in interest endorsed on the document of title shall continue to run with the land until amended or rescinded pursuant to subsection (4) and shall be deemed to be express conditions and restrictions in interest imposed under the National Land Code.

Jadual Kedua GSA

SECOND SCHEDULE

1 (1) Except in section 22 (1), references to the State Authority shall be construed as references to the Minister.

(2) In Section 22 (1), references to the State Authority shall be construed as references to the Development Authority.

2 References to the Director shall be construed as references to the Chairman of the Development Authority.

3 In Section 12(1), reference to a group settlement area shall be construed as reference to a rural settlement area.

4 (1) Except in sections 16 and 18, references to the Collector or the Penghulu shall be construed as references to the Manager.

(2) In Section 18, references to the Collector shall be construed as references to the Manager with the approval of the Collector.

[33] Peguam berhujah Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana telah gagal mengambil kira kesan peruntukan-peruntukan ini ke atas perjanjian tersebut dan jika peruntukan-peruntukan yang berkaitan dalam perjanjian tersebut dibaca bersekali dengan peruntukan-peruntukan dalam GSA nyata sekali penemuan atau dapatan (*findings*) yang dibuat oleh Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu adalah bertentangan.

[34] Peguam perayu juga merujuk kepada s 104 KTN yang berbunyi:

> Seksyen 104 Kanun Tanah Negara
>
> Conditions and restrictions in interest to run with the land.
>
> 104 Every condition or restriction in interest shall run with the land to which it relates, and shall bind the proprietor thereof for the time being and every person or body having or claiming any interest in the land, howsoever derived.

Dan berhujah bahawa walaupun hak milik telah dikeluarkan kepada responden, tetapi tanah rancangan tersebut yang telah diberimilik itu masih tertakluk kepada GSA. Seterusnya, beliau berhujah hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana tidak menilai kesan klausa 2 dan 5 perjanjian pindaan (eksh D35) yang berbunyi:

> **Klausa 2**
>
> 2. Tertakluk kepada pertimbangan cara-cara dan syarat-syarat yang ternyata dalam Perjanjian Tambahan, FELDA akan mendaftarkan Peneroka sebagai seorang penduduk yang kelak dikurniakan Surat hak milik mengikut seksyen 12 (1) dalam Akta mengenai Tanah itu.
>
> **Klausa 5**
>
> 5(a) Selain dari pindaan-pindaan yang tersebut dalam Perjanjian Pindaan ini, FELDA dan Peneroka mengaku dan bersetuju bahawa peruntukan-peruntukan di dalam Perjanjian Asal dan Perjanjian Tambahan adalah terus berkuat kuasa dan mengikati kedua belah pihak.

Dan mengatakan kedua-dua klausa tersebut jelas memperuntukkan perjanjian peneroka dan perjanjian tambahan juga perjanjian pindaan terus berkuat kuasa dan mengikat pihak-pihak walaupun hak milik telah dikeluarkan. Beliau mengatakan hujah ini disokong dan diperkuatkan oleh fakta bahawa peruntukan-peruntukan GSA yang disebutkan di atas juga telah dirujuk dan disebut di dalam perjanjian tersebut.

[35] Beliau juga berhujah semua Pekeliling dan Garis Panduan yang dikeluarkan oleh perayu berkaitan dengan tanaman semula tanah rancangan tersebut dan pengeluaran wang daripada TTS adalah mengikat dan berkuat kuasa ke atas responden. Ini adalah kerana, hujahnya, pengeluaran Pekeliling dan Garis Panduan tersebut adalah dibenarkan oleh ss 17(a) dan 25(2) GSA

seperti yang boleh dilihat di atas. Di samping itu katanya responden juga telah bersetuju melalui perjanjian tersebut untuk mematuhi arahan-arahan yang dikeluarkan oleh perayu dari masa ke semasa berkaitan dengan pengusahaan memajukan tanah rancangan tersebut (termasuk penanaman semula). Peruntukan-peruntukan perjanjian tersebut yang dimaksudkan adalah klausa 2, 5 dan 8 perjanjian peneroka; klausa 10(1), (2) dan (3), 13(a), 16(b) dan 18 perjanjian tambahan yang berbunyi:

Perjanjian Peneroka

Klausa 2

2. Peneroka mestilah dengan tekun dan sedaya upayanya mengerjakan Kawasan Rancangan mengikut perintah-perintah dan arahan yang mungkin dikeluarkan oleh FELDA, dan menjalankan tugas-tugas dan kewajipan sebagaimana yang dikehendaki untuk memajukan Kawasan Rancangan

Klausa 5

5 Peneroka akan dari masa ke semasa menjalankan, mengikut arahan-arahan FELDA atau wakil-wakil yang dilantiknya, kerja-kerja menjaga yang diperlui, membaja, menanam semula atau membuat kerja-kerja yang dikehendaki di Kawasan Rancangan.

Klausa 8

8. Peneroka akan patuh kepada mana-mana peraturan dan perintah yang dibuat oleh FELDA dari masa ke semasa dan undang-undang kecil yang dibuat di bawah undang-undang tersebut sebagaimana yang dipinda dari masa ke semasa; dan jika Peneroka melanggar peraturan dan perintah atau undang-undang kecil tersebut atau tidak menjalankan mana-mana tanggungjawab yang terkandung dalam perjanjian ini, FELDA adalah berhak berkehendakkan Peneroka dan keluarganya meninggalkan Kawasan Rancangan dengan serta-merta atau mengambil tindakan yang lebih ringan daripada itu di mana sesuai, dan Peneroka akan patuh kepada apa-apa keputusan yang dibuat oleh FELDA.

Perjanjian Tambahan

Klausa 10(1), (2)dan (3)

10. (1) Peneroka bersetuju bahawa tabung wang simpanan tanam semula yang tersebut dalam Fasal 6 (2) (b) Perjanjian ini akan ditadbirkan dan diuruskan oleh FELDA, dan wang simpanan itu jika tiada dikehendaki untuk dibelanjakan oleh FELDA mengikut cara yang disebutkan kemudian daripada ini, akan ditanam modalkan sebagaimana yang difikirkan patut oleh FELDA dan semua faedah yang diperolehi daripadanya (samada dari penanam modal atau lainnya), akan menjadi sebahagian daripada tabung wang simpanan itu.

(2)Peneroka bersetuju bahawa FELDA akan menggunakan tabung wang simpanan tanam semula itu untuk perbelanjaan menanam semula Kawasan Rancangan.

(3)Peneroka bersetuju bahawa sekiranya berlaku pemindahan hak milik atau penyerahan kuasa yang diluluskan, tiada tuntutan apa-apa jua pun akan dibuat ke atas kumpulan wang simpanan itu mengenai bahagian kawasan sawitnya samada

yang dibelah bahagi atau tidak dan semua hak-haknya mengenai bahagiannya itu akan dengan sendirinya berpindah kepada Peneroka yang baharu.

Klausa 13 (a)

13. Peneroka akan patuh kepada aturan-aturan seksyen 17 dalam Undang-Undang Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Beramai-ramai) 1960 sebagaimana yang dipinda dari masa ke semasa iaitu:

(a) Kawasan Rancangan, lain daripada bahagian atau bahagian-bahagian yang digunakan untuk tempat kediaman sahaja oleh Peneroka dan oleh mana-mana peneroka lain dalam Kawasan Rancangan, mestilah ditanam dengan sepenuhnya dengan tanaman-tanaman yang sesuai yang ditentukan oleh FELDA dan kemudian daripada itu hendaklah dijaga pada setiap masa dan ditanam mengikut peraturan-peraturan yang baik.

Klausa 16 (b)

16. Bagi menjalankan tugas-tugas tersebut dalam Fasal 13 dalam Perjanjian ini, Peneroka jika dikehendaki, mestilah membuat semua atau mana-mana tugas yang tersebut di bawah ini:

(b) menjalankan dari masa ke semasa mengikut sebarang arahan Pengurus FELDA, kerja-kerja menjaga yang perlu, membaja, menanam semula, memungut hasil atau mana-mana kerja lain yang dikehendaki dijalankan dalam Kawasan Rancangan.

Klausa 18

18. Peneroka hendaklah patuh kepada semua peraturan-peraturan dan perintah-perintah dan undang-undang kecil yang dibuat di bawah Undang-Undang Tanah (Kawasan-Kawasan Penempatan Beramai-ramai) 1960 sebagai mana yang dipinda dari masa ke semasa; dan jika Peneroka melanggar peraturan-peraturan dan perintah-perintah atau undang-undang kecil atau tiada menjalankan mana-mana tanggungjawab-tanggungjawab yang terkandung di dalam Perjanjian ini, FELDA adalah berhak berkehendakkan Peneroka dan semua ahli keluarganya meninggalkan Kawasan Rancangan dan Peneroka akan patuh kepada apa-apa keputusan FELDA berkenaan dengan hal itu.

PENDAPAT KAMI

[36] Sebelum kami mengupas isu-isu yang dibangkitkan dan hujah-hujah yang berkaitan dengan isu-isu tersebut, kami membuat pemerhatian berikut. Pertama, GSA adalah suatu Akta Parlimen yang diwujudkan khusus bagi maksud pembangunan dan pemilikan tanah berkelompok. Oleh itu, GSA merupakan satu undang-undang khusus (*specific law*) mengenai pembangunan dan pemilikan tanah. Ia berbeza dengan KTN yang merupakan undang-undang atau Kanun Am (*general law*) berkenaan dengan perkara-perkara berhubung dengan pemilikan, pengurusan dan pembangunan tanah. Sekiranya pihak berkuasa hendak menguruskan tanah-tanah yang

diberi milik seperti yang berlaku dalam kes ini tanpa apa-apa pertimbangan yang lain dari segi pengurusannya, maka tidaklah perlu diadakan suatu undang-undang khusus seperti GSA. Pemberimilikan tersebut boleh dilaksanakan dengan hanya berdasarkan kepada peruntukan-peruntukan yang sedia ada di dalam KTN yang berkuat kuasa sekarang. Oleh kerana itu, pemberian hak milik tanah-tanah di bawah Rancangan Penempatan Berkelompok seperti yang terdapat dalam kes ini hendaklah dilihat bukan sahaja dari sudut peruntukan-peruntukan di dalam KTN, tetapi ia juga perlu dilihat dari sudut peruntukan-peruntukan yang terdapat di bawah GSA.

[37] Kedua, peserta-peserta (atau lebih dikenali dengan peneroka-peneroka) Rancangan Tanah Berkelompok di bawah GSA adalah mereka yang terpilih. Syarat utama penyertaan mereka ialah mereka hendaklah menandatangani suatu perjanjian untuk menyertai Rancangan Pembangunan Tanah Berkelompok di bawah GSA dengan perayu. Responden adalah merupakan peserta-peserta yang telah dipilih dan telah menandatangani perjanjian tersebut Rancangan Tanah Berkelompok dengan perayu. Adalah satu fakta yang nyata bahawa perjanjian tersebut tidak diperuntukkan di dalam mana-mana peruntukan GSA. Oleh yang demikian, terdapat dua jenis hubungan antara perayu dan responden. Pertama ialah hubungan kontraktual berdasarkan kepada perjanjian yang telah ditandatangani. Kedua ialah hubungan responden dengan perayu berkaitan dengan syarat-syarat pemilikan Tanah Rancangan Berkelompok yang diberikan kepada responden berdasarkan kepada peruntukan-peruntukan di dalam GSA dan juga KTN.

[38] Ketiga, tanah-tanah yang di*warta*kan di dalam Rancangan Tanah Kelompok ini adalah tanah Kerajaan (state land) dan digazetkan sebagai Tanah Pembangunan Persekutuan yang diuruskan oleh perayu. Menurut peruntukan KTN, tanah kerajaan tidak boleh diduduki kecuali jika telah diberi hak milik ataupun diberi lesen pendudukan sementara (TOL). Dari sudut inilah s 12(1) GSA, konsep 'occupation in expectation of title' itu harus diertikan iaitu ia merupakan suatu kebenaran untuk responden-responden yang terpilih untuk menduduki tanah kerajaan yang telah di*warta*kan sebagai Tanah Rancangan Pembangunan Persekutuan sehingga hak milik dikeluarkan. Ini adalah selaras dengan peruntukan s 10(1)(b) GSA. Dan kebenaran untuk menduduki tanah tersebut dibuat dengan memasukkan nama-nama peserta di dalam senarai daftar pegangan (*register of holdings*) seperti yang diperuntukkan di bawah s 12(1) GSA.

[39] Setelah kami meneliti penghakiman yang dibuat oleh hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana dalam kes ini, kami mendapati hakim yang bijaksana tidak memberi perhatian kepada perkara-perkara yang kami sebutkan di atas. Hakim yang bijaksana hanya membincangkan peruntukan s 12(1) dan s 47 GSA dengan membezakannya seperti berikut. Kata beliau,

s 12(1) GSA ialah mengenai 'occupation in expectation in title' oleh responden. Katanya lagi, oleh kerana di bawah s 12(1), hak milik belum dikeluarkan kepada responden, maka responden adalah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan GSA dan juga perjanjian tersebut. Mengenai s 47 pula, hakim yang bijaksana mengatakan ia adalah satu keadaan yang berbeza di mana hak milik telah dikeluarkan. Oleh itu, responden yang telah menjadi pemilik berdaftar bagi tanah-tanah yang ditanam dengan sawit tidak lagi terikat dengan GSA ataupun perjanjian tersebut dan boleh melakukan apa sahaja ke atas tanah tersebut sebagai pemilik berdaftar.

[40] Pada pandangan kami, hakim yang bijaksana mengambil satu pandangan yang mudah (*simplistic view*) tentang kesan dan akibat peruntukan s 47 GSA. Hakim yang bijaksana di dalam penghakimannya langsung tidak mengambil kira bahawa salah satu syarat yang ditetapkan dalam memberi milikan tanah rancangan tersebut kepada responden ialah adanya satu pengendorsan di dalam hak milik yang dikeluarkan yang mengatakan bahawa tanah rancangan tersebut tertakluk kepada GSA. Hakim yang bijaksana juga gagal untuk memberi pertimbangan kepada fakta bahawa setiap responden diberi 1/2 ekar tanah rancangan untuk dijadikan tempat kediaman dan 14 ekar lagi untuk dijadikan tanah tanaman sawit. Tanah yang diberi untuk kediaman dan tanah untuk penanaman sawit dikeluarkan dengan dua hak milik berasingan. Hakim yang bijaksana gagal mengambil kira bahawa adalah menjadi syarat bahawa responden tidak boleh adakan urus niaga tanah-tanah tersebut secara berasingan iaitu tanah tanaman sawit tidak boleh diurusniagakan berasingan dengan tanah untuk kediaman seperti mana yang disyaratkan di dalam GSA. Kedua-duanya mestilah diuruskan bersekali (lihat s 47(3) GSA dan Sekatan Kepentingan yang diendors dalam surat hak milik). Inilah yang kami maksudkan antara sifat-sifat yang menjadikan GSA itu satu undang-undang yang khusus yang berbeza dengan pemberian pemilikan di bawah KTN.

[41] GSA tidak dengan jelasnya memperuntukkan mengenai pengurusan penanaman sawit di atas tanah-tanah yang diperuntukkan kepada responden. Sebaliknya, perkara ini diperuntukkan melalui perjanjian tersebut yang ditandatangani di antara responden dan perayu. Sebagaimana yang kami sebutkan awal tadi, ini merupakan hubungan kontraktual di antara responden dan perayu. Perlu diingat bahawa perjanjian tersebut adalah merupakan syarat utama untuk responden menyertai tanah rancangan yang diurus oleh perayu. Sekiranya mana-mana responden enggan menandatangani perjanjian tersebut, maka responden tersebut tidak akan dipilih untuk menjadi peneroka atau peserta Rancangan Tanah Berkelompok.

[42] Dalam rayuan ini responden mengatakan, setelah mendapat hak milik ke atas tanah rancangan tersebut, mereka telah memulakan tanaman semula

secara sendiri. Responden mengatakan lagi, mereka telah memohon untuk mengeluarkan wang daripada TTS untuk tujuan tanam semula tersebut; tetapi permohonan mereka tidak dilayan oleh perayu. Oleh itu, mereka telah memfailkan tindakan terhadap perayu untuk mendapat kembali jumlah potongan yang telah dibuat oleh mereka dan dibayar kepada TTS untuk tujuan tanam semula sawit. Responden mendakwa mereka tidak lagi terikat dengan mana-mana perjanjian yang telah dibuat dengan perayu sebelum mereka mendapat hak milik. Responden mendakwa bahawa setelah mendapat hak milik, tanah rancangan tersebut adalah menjadi hak mereka; oleh itu mereka boleh menanam semula tanpa mengikut arahan tanaman semula yang dikeluarkan oleh perayu. Mengikut keterangan yang diberikan di hadapan hakim bicara, nampaknya salah satu sebab kenapa permohonan responden untuk mengeluarkan wang daripada TTS tidak dilayan oleh perayu adalah kerana responden gagal untuk mematuhi tatacara tanaman semula yang ditetapkan oleh perayu. Ada keterangan yang diberi semasa soal balas ke atas saksi-saksi responden yang menunjukkan bahawa responden tidak memotong atau menebang pokok-pokok sawit yang telah tua terlebih dahulu sebelum tanaman semula dibuat. Sedangkan ini merupakan salah satu syarat yang telah ditetapkan oleh perayu melalui garis panduan tanam semula yang dikeluarkan kepada responden.

[43] Berkaitan dengan hujah responden ini, kami merujuk kepada s 17(a) GSA yang memperuntukkan bahawa hendaklah tersirat di dalam setiap dokumen hak milik syarat dan tanggungan yang mengatakan bahawa keseluruhan kawasan pegangan (*whole area of the holding*) selain daripada bahagian yang digunakan untuk tujuan residential hendaklah ditanam sepenuhnya dengan tanaman yang bersesuaian pada tarikh yang ditetapkan oleh pemungut dan hendaklah selepas itu dijaga dan ditanam mengikut 'rules of good husbandry'. Kemudian, kami merujuk kepada ss 25(2)(b), (d) dan (e) GSA yang memperuntukkan iaitu hendaklah terdapat syarat yang tersirat yang mengatakan bahawa pemegang-pemegang (*holder*) kawasan-kawasan yang telah ditetapkan itu untuk melakukan beberapa perkara jika dikehendaki. Perkara-perkara itu termasuklah membersihkan mana-mana bahagian atau keseluruhan pegangan dan ditanam dengan tanaman yang bersesuaian mengikut masa dan cara yang diarahkan oleh pemungut dari masa ke semasa. Pemungut juga boleh mengeluarkan arahan untuk penyelenggaraan, membaja dan menanam semula, jika perlu. Terdapat juga syarat yang tersirat yang menghalang pemegang (*holder*) daripada menoreh mana-mana pokok getah atau menuai mana-mana tanaman yang ditanam di atas tanah pegangan tersebut sehingga pemungut telah mengesahkan bahawa tanaman atau getah tersebut telah matang. Sehubungan dengan ini, kami juga merujuk kepada ss 38(2)(c) dan (d) di mana diperuntukkan bahawa kuasa pemungut di bawah s 10 GSA hendaklah dijalankan oleh pengurus. Begitu juga jika dilihat kepada Jadual Kedua GSA, ia memperuntukkan bahawa rujukan kepada pemungut hendaklah disifatkan sebagai rujukan kepada pengurus.

[44] Daripada peruntukan-peruntukan ini dapatlah dilihat bahawa pengurus-pengurus Rancangan Tanah Berkelompok, yang umumnya adalah terdiri daripada pegawai-pegawai yang dilantik oleh perayu, boleh mengeluarkan apa-apa arahan atau garis panduan berkaitan dengan penanaman ataupun penanaman semula tanaman-tanaman di kawasan-kawasan tanaman (sama ada sawit ataupun getah) yang telah diperuntukkan kepada responden sama ada responden menduduki kawasan tanaman tersebut 'in occupation of title' ataupun setelah diberikan hak milik.

[45] Satu lagi peruntukan GSA yang penting dan perlu diberi pertimbangan bagi menentukan sama ada responden terikat dengan perjanjian ataupun garis panduan yang dikeluarkan oleh perayu dari masa ke semasa ialah ss 11(3) dan (4). Seksyen 11(3) seperti yang dirujukkan di atas, mengatakan bahawa syarat-syarat nyata yang dikenakan di bawah, dan syarat-syarat serta obligasi yang tersirat melalui, peruntukan-peruntukan GSA hendaklah mengikat tanah-tanah tersebut (*shall run with the land*) dan hendaklah terus mengikat daripada tarikh 'occupation in expectation of title authorized by entry in the register of holdings' atau dari tarikh pemberian hak milik mengikut mana yang terdahulu. Seksyen 11(4) pula memperuntukkan bahawa hendaklah tersirat di dalam setiap dokumen hak milik kepada Tanah Rancangan (holdings), syarat bahawa jika berlaku perlanggaran syarat atau kegagalan mematuhi mana-mana syarat sama ada syarat nyata atau yang tersirat, tanah rancangan tersebut boleh dimasukki dan dilucutkan hak milik (*re-entry and forfeiture*) mengikut cara yang diperuntukkan di dalam Undang-Undang Tanah Negeri berkaitan dengan perlanggaran atau kegagalan pematuhan syarat-syarat tersebut.

[46] Kami juga merujuk kepada s 47 GSA. Seksyen 47(3) memperuntukkan bahawa syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan yang diendors di atas dokumen hak milik, hendaklah terus mengikat tanah rancangan tersebut sehingga ianya dipinda atau dibatalkan menurut s 47(4) dan hendaklah disifatkan sebagai syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan kepentingan yang ditetapkan di bawah KTN. Sehubungan dengan ini, kami perhatikan bahawa setiap dokumen hak milik yang telah dikeluarkan kepada setiap responden telah diendorskan dengan syarat nyata bahawa tanah-tanah tersebut adalah tertakluk kepada GSA. Dengan syarat tersebut, adalah nyata bahawa keseluruhan peruntukan GSA adalah terpakai ke atas tanah rancangan tersebut yang telah diberi hak milik.

[47] Seterusnya kami akan meneliti beberapa peruntukan di dalam perjanjian tersebut yang telah ditandatangani di antara responden dan perayu. Peruntukan-peruntukan ini telah pun kami zahirkan di atas. Peruntukan-peruntukan tersebut ialah klausa 2, 5 dan 8 perjanjian peneroka; klausa 10, 13, 16, 18 dan 24 perjanjian tambahan dan klausa 2 dan klausa 5 perjanjian pindaan. Di bawah peruntukan-peruntukan perjanjian peneroka

dan perjanjian tambahan yang disebutkan itu, responden telah bersetuju untuk mengerjakan Tanah Rancangan mengikut arahan-arahan yang dikeluarkan oleh perayu. Responden sebagai peneroka juga telah bersetuju bahawa mereka dan keluarga mereka boleh dikehendaki untuk meninggalkan tanah rancangan tersebut dengan serta-merta sekiranya mereka gagal mematuhi mana-mana peraturan yang telah ditetapkan oleh perayu (lihat klausa 2 dan klausa 8 masing-masing dalam perjanjian peneroka). Di bawah klausa 18 perjanjian yang sama, responden juga bersetuju untuk mematuhi semua peraturan dan undang-undang kecil yang dibuat di bawah GSA.

[48] Pada pandangan kami, setelah memberi perhatian yang teliti kepada peruntukan-peruntukan GSA dan dibaca dengan peruntukan-peruntukan di dalam perjanjian tersebut yang ditandatangani di antara responden dan perayu, kami berpendapat bahawa selagi responden menduduki tanah rancangan tersebut yang tertakluk kepada GSA walaupun telah diberi hak milik, perjanjian tersebut masih berkuat kuasa ke atas responden-responden dan mengikat. Sebagaimana yang kami perhatikan sebelum ini, tanah rancangan tersebut (*holdings*) yang telah dikeluarkan dengan dokumen hak milik, terdapat pengendorsan di atas dokumen hak milik tersebut bahawa tanah rancangan tersebut adalah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan GSA.

[49] Di dalam kes *Salikin* yang merupakan suatu kes yang serupa sifatnya yang telah dibawa oleh peneroka-peneroka di suatu Rancangan Tanah yang lain terhadap perayu yang sama, Mahkamah Tinggi Kuantan telah mencapai keputusan yang sama sebagaimana yang kami buat di dalam kes ini. Dapatan-dapatan yang utama yang dibuat oleh YA Marina J dalam kes tersebut adalah:

(a) menurut terma-terma perjanjian di antara setiap peneroka dengan perayu dan selanjutnya menurut peruntukan-peruntukan GSA, potongan-potongan ke dalam TTS adalah untuk digunakan bagi perbelanjaan berhubungan dengan penanaman semula sawit di atas tanah-tanah yang telah diberikan kepada peneroka-peneroka;

(b) TTS hendaklah ditadbirkan oleh perayu dan pembayaran keluar (*disbursement*) daripadanya adalah tertakluk kepada arahan-arahan dan Pekeliling-Pekeliling yang dikeluarkan oleh perayu dari masa ke semasa;

(c) walaupun terdapat pengeluaran dokumen hak milik yang berasingan kepada peneroka-peneroka, perayu mempunyai hak mutlak untuk menentukan bagaimana wang di dalam TTS patut digunakan untuk tujuan menanam semula dan untuk melabur dan keuntungan daripada pelaburan tersebut dimasukkan kembali ke dalam TTS. Oleh itu, berkaitan dengan TTS ini, perayu bukanlah dalam kedudukan sebagai seorang *trustee* atau pemegang amanah bagi peneroka-peneroka

berhubungan dengan wang di dalam TTS. Pada pendapat kami, adalah jelas wang yang terdapat di dalam TTS adalah untuk digunakan bagi tujuan penanaman semula pokok-pokok sawit secara teratur di bawah arahan perayu; dan

(d) kami juga berpendapat bahawa pendudukan rancangan 'in expectation of title' oleh responden tidaklah sama atau serupa seakan-akan keadaan urusan 'sewa-beli' sebagaimana yang dihujahkan oleh responden. Peneroka-peneroka (iaitu responden) bukanlah 'penyewa' sementara menunggu pengeluaran dokumen hak milik ke atas tanah-tanah yang diduduki. Tiada apa-apa di dalam perjanjian tersebut (antara setiap responden dan perayu) dan GSA yang menimbulkan atau mengakibatkan keadaan yang sedemikian itu. Di bawah terma-terma perjanjian tersebut, kawalan dan pengurusan TTS oleh perayu dan obligasi-obligasi di pihak peneroka-peneroka (iaitu responden) untuk membuat caruman kepada TTS (melalui potongan daripada hasil jualan sawit) untuk tujuan tanam semula berterusan walaupun dokumen hak milik individu ke atas tanah-tanah yang diduduki di dalam Rancangan Tanah Pembangunan Persekutuan itu telah dikeluarkan.

[50] Oleh yang demikian itu, kami berpendapat bahawa pengeluaran wang daripada TTS untuk tujuan tanam semula hanya boleh dikeluarkan mengikut syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh perayu menerusi garis panduan mengenai pengeluaran wang tersebut yang berkaitan dengan tanaman semula sawit.

[51] Di atas alasan-alasan yang kami berikan di atas, kami sebulat suara membenarkan rayuan ini dengan kos sebanyak RM50,000 untuk kedua-dua kes rayuan ini sebagai kos rayuan ini dan kos di Mahkamah Tinggi. Keputusan Mahkamah Tinggi Kota Bharu diketepikan. Deposit dikembalikan kepada perayu dalam kedua-dua rayuan.

[52] Selepas kami mengumumkan keputusan rayuan dalam kedua-dua kes ini, peguam utama perayu yang bijaksana iaitu Dato' S Kulasegaran bangkit memberitahu mahkamah, memohon perintah 'consequential' ekoran daripada keputusan kami membenarkan rayuan pihaknya. Perintah yang dipohon itu ialah perintah restitusi (*order for restitution*) iaitu setiap responden hendaklah membayar balik wang TTS yang telah dibayar oleh perayu berikutan dengan perintah Mahkamah Tinggi Kota Bharu yang telah diketepikan oleh penghakiman ini. Untuk menyokong permohonannya, peguam yang bijaksana telah merujuk kepada keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Chia Yan Tek & Anor v Ng Swee Kiat & Anor* [1997] 3 MLJ 717; [1997] 4 CLJ 535. Di dalam kes itu, Mahkamah Rayuan telah memutuskan seperti berikut:

Held:

A [3] The jurisdiction to make restitution is inherent in every court and is exercised whenever the justice of the case demands it. The underlying principle is that when the main judgment or order is varied or reversed, all orders consequential or depending upon it are affected and wrongs done under them have to be righted by granting restitution. In order to do this the court may make any order including an
B order for the refund of costs or the payment of interests, damages, compensation or mesne profits as may properly be consequential on such variation or reversal of order.

Oleh itu peguam yang bijaksana telah memohon kepada mahkamah untuk
C membuat perintah restitusi mengarahkan setiap responden membayar balik kepada perayu wang yang telah dibayar kepadanya dan diterima oleh responden. Jumlah keseluruhan wang yang telah dibayar kepada kesemua responden di dalam kedua-dua kes ialah sebanyak RM1,888,443.83. Jumlah ini tidak dipertikaikan oleh responden.

D

[53] Di masa yang sama, peguam yang bijaksana Encik Wan Rohimi bin Wan Daud bagi responden telah membuat permohonan untuk satu perintah penggantungan sementara (*interim stay*) ke atas apa-apa perintah restitusi sekiranya mahkamah berhasrat untuk memberi perintah sedemikian.
E Alasannya ialah kerana beliau telah mendapat arahan daripada anakguamannya (iaitu responden dalam kedua-dua kes rayuan) untuk merayu terhadap keputusan penghakiman ini ke Mahkamah Persekutuan.

F **[54]** Berkaitan dengan permohonan *interim stay* ini, peguam perayu yang bijaksana En Rajendra Kulasegaran telah memohon kepada mahkamah supaya mahkamah meletakkan syarat iaitu semua wang yang kena dibayar balik oleh setiap responden andainya mahkamah membuat perintah restitusi, dibayar ke dalam mahkamah ataupun kepada akaun bersama peguam perayu dan
G responden sementara menunggu rayuan ke Mahkamah Persekutuan ditentukan.

[55] Setelah mendengar hujah kedua-dua pihak mengenai permohonan
H untuk restitusi dan juga untuk *interim stay*, kami memutus dan mengarahkan supaya suatu perintah restitusi dikeluarkan terhadap responden bagi membayar balik wang berjumlah RM1,888,443.83 kepada perayu.Kami juga membenarkan permohonan responden untuk *interim stay* sehingga responden memfailkan permohonan untuk kebenaran merayu ke Mahkamah
I Persekutuan. Kami juga perintahkan responden untuk memfailkan permohonan rasmi untuk perintah penggantungan pada masa yang sama responden memfailkan permohonan untuk kebenaran merayu ke Mahkamah Persekutuan.

[56] Kesimpulannya adalah seperti berikut:

(a) rayuan di dalam kedua-dua kes rayuan dibenarkan dengan kos sebanyak RM50,000 kepada perayu sebagai kos untuk kedua-dua rayuan ini dan juga kos di Mahkamah Tinggi. Deposit dalam kedua-dua rayuan dikembalikan kepada perayu;

(b) permohonan perayu untuk perintah restitusi dibenarkan dan dikeluarkan kepada setiap responden;

(c) permohonan responden untuk *interim stay* dibenarkan sehingga responden memfailkan, dalam tempoh 30 hari dari tarikh penghakiman ini, permohonan untuk kebenaran merayu di Mahkamah Persekutuan bersama dengan permohonan rasmi untuk penggantungan pelaksanaan penghakiman ini difailkan; dan

(d) permohonan perayu untuk mengenakan syarat jumlah wang yang kena dibayar oleh responden didepositkan di mahkamah atau kepada akaun bersama berikutan dengan perintah restitusi yang dibuat itu ditolak.

Rayuan-rayuan dibenarkan dengan kos sebanyak RM50,000.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum